

ANHANG

EINHEITSWERTBESCHEID

FINANZAMT FUER DEN 12/13/14/23 BEZ

REF 82

1983 03 23

KG/EZ 82 123 AZ 82-2-0054 BEZIRK 13
0037904/830527/144843

WERTAENDERUNG BELEGNR 07103

ROISL HERMANN
LANDSTR HAUPTSTR 82
1030ERHOEHUNG DES
EINHEITSWERTES

ZUM 1.JAENNER 1983

AUF GRUND DES BEWG. 1955 WIRD FUER DEN GRUNDBESITZ
1130 BECKGASSE 14
KG UNTER ST. VEITGRDST.NR. -----
EZ 123

ZULETZT FESTGEST. ART D. STEUERGEGENST. MIETWOHNGRUNDSTUECK

ABGESPROCHEN

BESCHEID UEBER DIE ERHOEHUNG DES EINHEITSWERTES
 DER ZULETZT FESTGESTELLTE NICHT ERHOEHTE EINHEITSWERT VON S 467,000
 WIRD MIT WIRKUNG ZUM 1.JAENNER 1983 UM 35 V.H. ERHOEHT AUF S 630,000

GRUNDSTEUERMESSBESCHEID AUF DEN 1. JAENNER 1983
 DER GRUNDSTEUERMESSBETRAG WIRD AUF GRUND DES GRUNDSTEUERGESETZES 1955
 FESTGESETZT MIT S 1,185

Quelle: Mailnachricht Buchhaltungsabteilung 34, Magistrat der Stadt Wien vom 14.7.2023

AZ. 012 4 E 04/23v - Verpflichtete Partei: Mag. Clemens Roisl -Bewertungsgutachten 1130 Wien,
 Beckgasse 14 ident Elßlergasse 5, EZ 123, GB 01215 Unter St. Veit

ABGABENRÜCKSTAND

**WG: AW: Grundstücksabgaben mit dinglicher Wirkung -
Liegenschaft EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit - Eigentümer Mag.
Clemens Roisl - Exekutionssache AZ 012 4 E/23v**

Von: "Bremberger Doris" <doris.bremberger@wien.gv.at>
An: "regina.hemmer-halbwidl@gmx.at" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 23.04.2024 15:11:07

Guten Tag,

für die o.g. Liegenschaft haften derzeit die folgenden Rückstände aus:

Grundbesitzabgaben	FK 11/2019-02/2024	2.350,70 Euro
Wasser-/Abwassergebühren	FK 01/2018-04/2024	188,41 Euro

Die nächste Quartalszahlung für Grundbesitzabgaben 05/2024 in Höhe von 107,65 Euro ist am 15.05.2024 fällig.

Laut Meistbotsverteilungsbeschluss des BG Baden vom 05.04.2024 zu Liegenschaft GB 04023 Pfaffstätten, EZ 1988 erhalten wir aus der Verteilungsmasse einen Betrag in Höhe von 1.637,04 Euro. Der Betrag ist bis dato noch nicht eingelangt.

Sollten Sie noch Fragen haben, können sie sich gern an mich wenden.

Freundliche Grüße

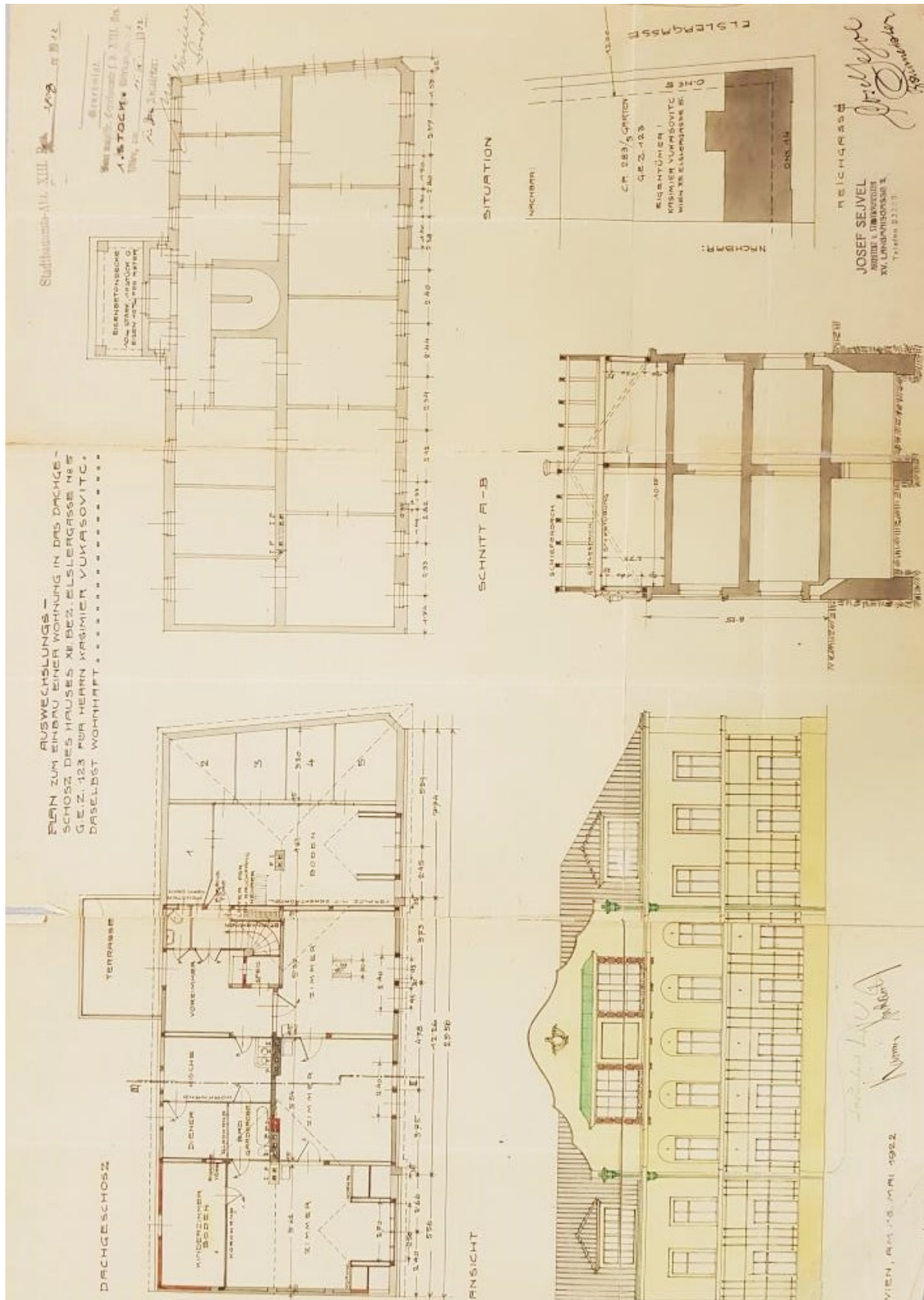
Für die Buchhaltungsabteilung 34



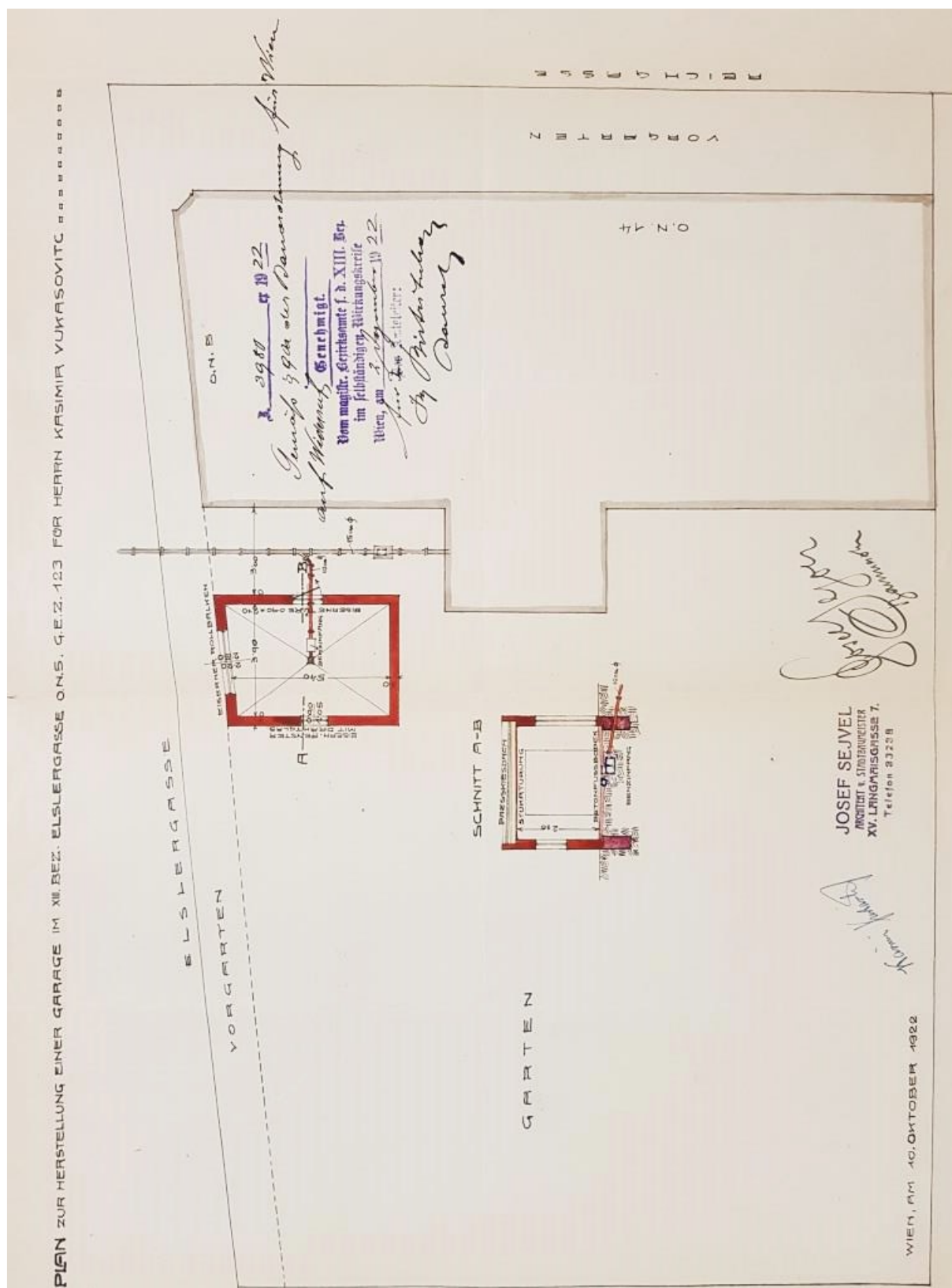
Quelle: Mailnachricht Buchhaltungsabteilung 34, Magistrat der Stadt Wien vom 23.4.2024

UNTERLAGEN BAUBEHÖRDE (AUSZUGSWEISE)

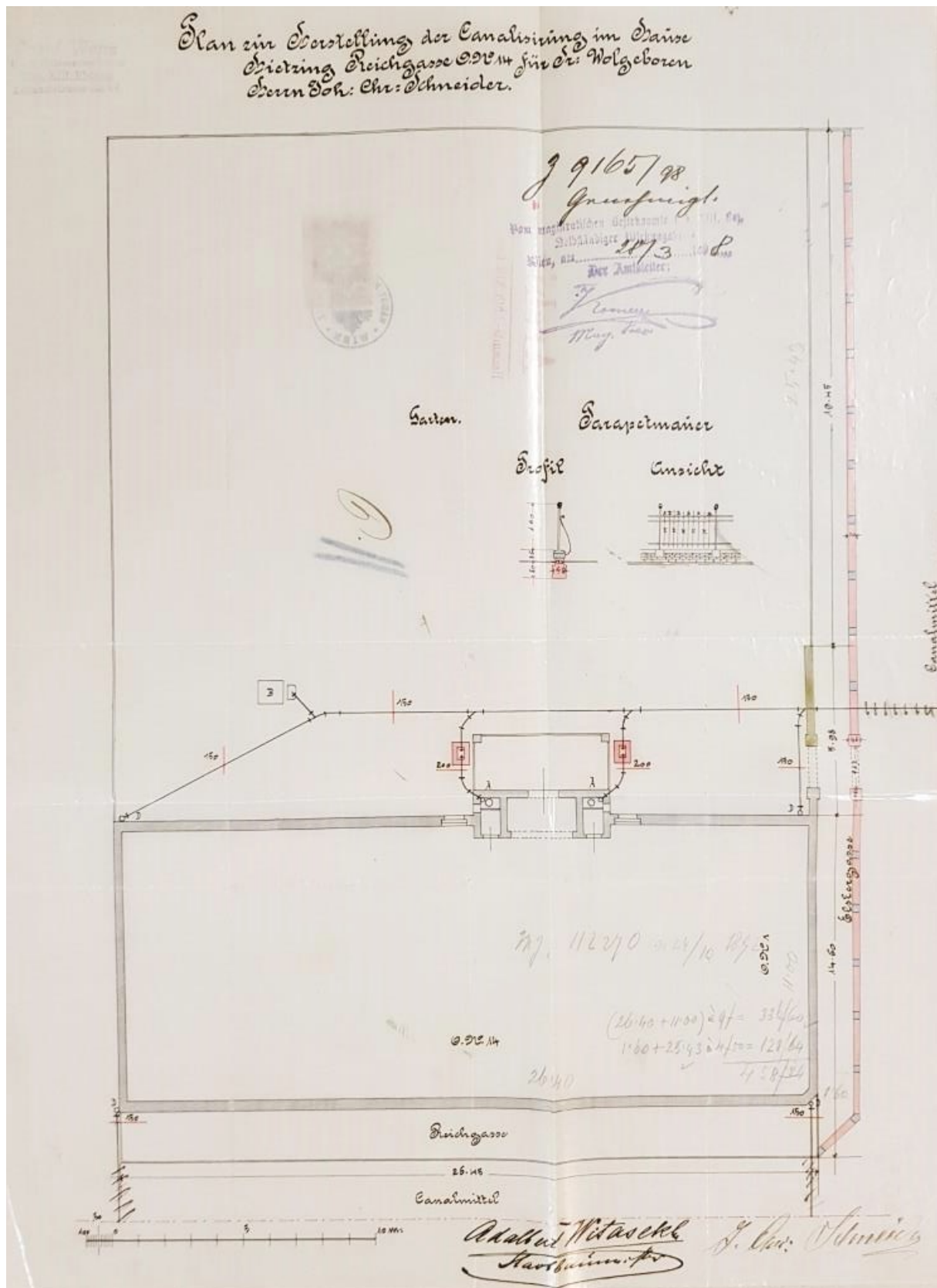
Auswechslungsplan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss



Einreichplan zur Herstellung einer Garage



Einreichplan zur Herstellung der Canalisierung



[illegible]

NATURGEFAHRENÜBERSICHT

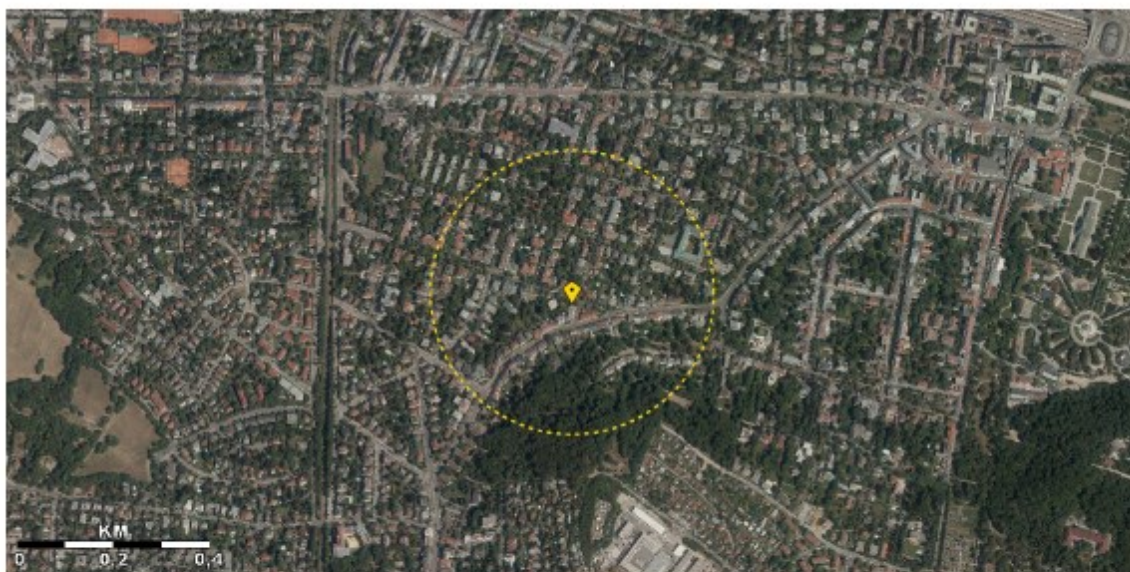
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Beckgasse 14, 1130 Wien
 Seehöhe: 201 m
 Auswerteradius: 300 m
 Geogr. Koordinaten: 48,18335° N | 16,28827° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

FOTODOKUMENTATION⁶

AUSSENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE

Straßenseite Beckgasse



Straßenseite Elßnergasse



⁶ Die Außenansichten der Liegenschaft sind zu unterschiedlichen Befundaufnahmetermi-
nen angefertigt worden: 21.7.2023 und 1.3.2024, die Innenansichten wurden am 1.3.2024 erstellt. An diesem Termin war eine Innenbesichtigung des Hauptgebäudes in allen Geschossen möglich. Gartenflächen mit Bäumen, Sträuchern, Unkraut, Dornenhecken dicht bewachsen, stark verwildert und schwer bzw. teilweise nicht zugänglich.



Gartenseite





AUSSENANSICHTEN NEBENGEBÄUDE (GARAGE)



AUSSENANSICHTEN GARTEN





INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE KELLERGEOSHOSS

Kellerabgang und Kellergang



Kellerabstellräume (Parteienkeller)





Waschküche



INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE ERDGESCHOSS

Vorraum/Verandabereich - gartenseitiger Vorbau



Gang und Stiegenhaus





Wohnung im Erdgeschoss - Südostseite









Wohnung Erdgeschoss – Nordostseite





Wohnung im Erdgeschoss – zentral und Südseite







Wohnung Erdgeschoss - Westseite











INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE 1. OBERGESCHOSS

Stiegenaufgang und Gangbereich



Wohnung 1. Stock – Westseite



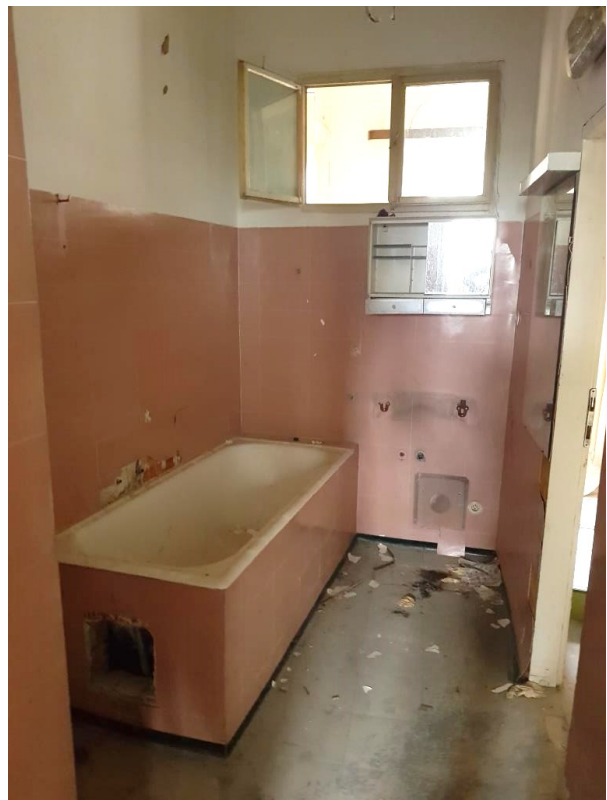




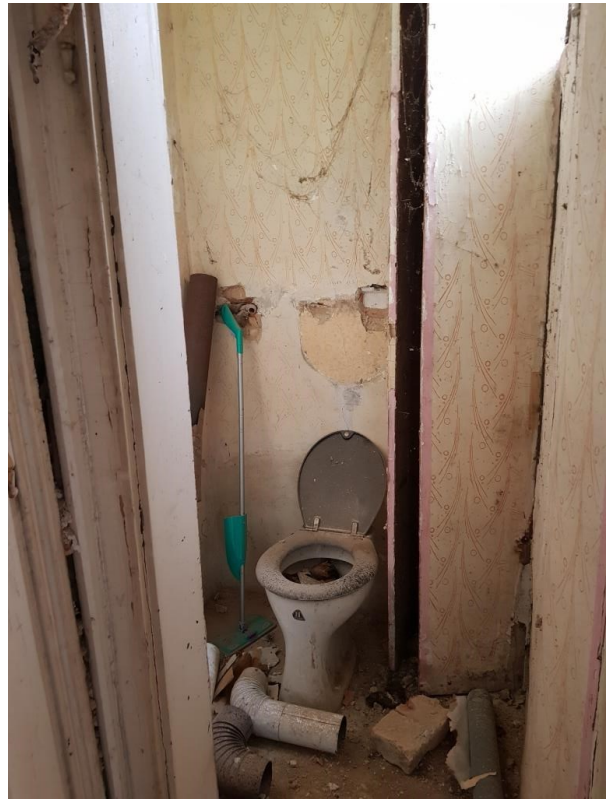








Wohnung 1. Stock – Ostseite











INNENSICHTEN WOHNGEBÄUDE DACHGESCHOSS

Stiegenaufgang





Wohnung im Dachgeschoss











INNENANSICHTEN NEBENGEBÄUDE (GARAGE)





LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

- Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019
- Dreier Klaus: Baumängel und Bauschäden, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016
- Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017
- Faudon/Malai/Trenner
- Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015
- Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022
- Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017
- Grieb, Mag. Andreas/Roth, DI Martin: Mindestanforderung an Kurzgutachten, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015
- Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018
- Hillinger Georg: Herstellungskosten auf dem Prüfstand, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2022
- Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019
- Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015
- Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Klima, Kurt: Enteignung, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2022
- Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015
- Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013
- Kothbauer, Wohnrecht – bestandsrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015
- Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung im Rahmen der Exekutionsordnung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015
- Kranewitter H.: Bewertung von Hotelliegenschaften in touristischen Randlagen, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2022
- Kranewitter H.: Bewirtschaftungskosten, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2022
- Popp Roland, Neuruhner Julia, Die neue ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.9.2019
- Popp Roland, Neuruhner Julia, Ableitung des Zinssatzes im Ertragswertverfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.1.2020
- Popp Roland, Neuruhner Julia, Marktanpassung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 24.2.2020

- Popp Roland, Neuruhler Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Zinshausbewertung in der Niedrigzinsphase, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.3.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, DCF-Verfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Merkantile Wertminderung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.9.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Datenbanken, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.7.2022
- Popp Roland: Die OENORM B 1802-1 auf dem Prüfstand, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2022
- Reinberg Michael, Kunisch Manfred: Kapitalisierungszinssatz, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016
- Roth M.: Sonderimmobilien, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016
- Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017
- Schragl, Christoph: Der Grundverkehr, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2022
- Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Lindecampus 28.5.2019
- Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage
- Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel
- Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News
- Bauer, Holzapfel, ua.: ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Marktbericht 2017
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige
- Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung
- LINDE Verlag (Hrsg.): immo aktuell – Immobilien – Steuern – Recht

Standards:

- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung